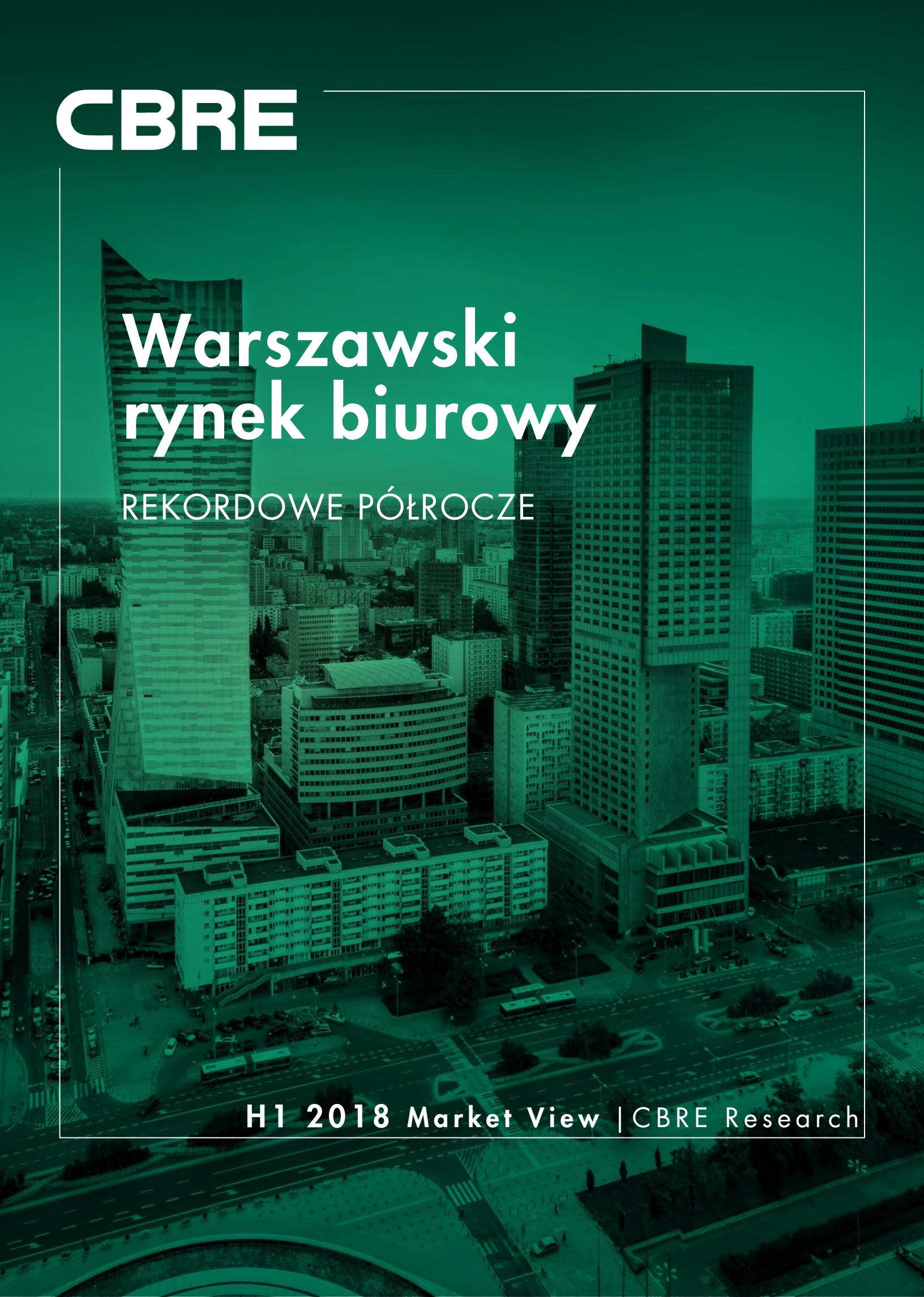


An aerial photograph of the Warsaw skyline, featuring several prominent skyscrapers and a dense urban landscape. The image is overlaid with a teal color filter. The CBRE logo is in the top left corner.

CBRE

Warszawski rynek biurowy

REKORDOWE PÓŁROCZE

H1 2018 Market View | CBRE Research

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY

Warszawski rynek biurowy znajduje się obecnie w fazie wzmoczonego wzrostu. Pierwsze półrocze, w którym odnotowano ponad **425.000 m kw.** wynajętej powierzchni, było najlepszym okresem w historii. Prognozowany dalszy wzrost popytu, do **859.000 m kw.** oraz jego struktura wskazują na rekordowy poziom absorpcji na koniec roku 2018. Wyniosła ona w pierwszej połowie bieżącego roku ponad **190.000 m kw.** Poziom najmu netto w Warszawie systematycznie dogania poziom obserwowany w państwach Europy Zachodniej i według prognoz, pod koniec bieżącego roku powinien znaleźć się na poziomie porównywalnym pod względem popytu netto do takich rynków jak Frankfurt nad Menem i Hamburg.

Rynkiem biurowym Warszawy kierują obecnie trzy trendy:

1 DEWELOPERZY SKUPIENI SĄ NA WARSZAWSKIEJ WOLI. ZNAJDUJE SIĘ TAM PONAD 56% WSZYSTKICH BIUROWCÓW W BUDOWIE, WIĘKSZOŚĆ W POBLIŻU RONDA DĄSZYŃSKIEGO. TA LOKALIZACJA JEST OBECNIE NAJSZYBCIEJ ROZWIJAJĄCĄ SIĘ DZIELNICĄ BIUROWĄ.

Współczynnik pustostanów spadł w ostatnim półroczu w każdej strefie w Warszawie, z wyjątkiem Służewca. Mała ilość dostępnej powierzchni w Centrum Warszawy spowodowała pierwsze od 2012 roku wybicie czynszów bazowych i efektywnych z trendu spadkowego. Stawki czynszu wzrosły dla Centrum średnio o **1,00 EUR/ M kw./Miesiąc**, natomiast poza Centrum pozostały niezmiennione. Do momentu zapelnienia luki podażowej spodziewany jest wzrost stawek czynszu dla najlepszych lokalizacji.

2 NAJLEPSZY POCZĄTEK ROKU POD WZGLĘDEM ABSORPCJI. PRZEKROCZYŁA ONA 190.000 M KW., CO OZNACZA BLISKO 50% WZROSTU W STOSUNKU DO ANALOGICZNEGO OKRESU W ROKU POPRZEDNIM. POZIOM ABSORPCJI POZWALA PROGNOZOWAĆ DALSZE SPADKI PUSTOSTANÓW.

3 BIURA ELASTYCZNE STAJĄ SIĘ ZNACZĄCYM GRACZEM NA WARSZAWSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH. POPYT FIRM ŚWIADCZĄCYCH USŁUGI ZWIĄZANE Z COWORKINGIEM ODPOWIADAŁ ZA PONAD 35.000 M KW.

Od pierwszego biura serwisowanego stworzonego w 2005 roku na 1.300 m kw. gałąź biur elastycznych rozrosła się do **96.600 m kw.** zajmowanych przez te firmy w obecnie. Największy skok obserwujemy w bieżącym roku, na co wskazuje ponad **130%** wzrost popytu zarejestrowanego przez sektor coworkingowy, w stosunku do roku 2017. Na podstawie trendów obserwowanych w innych częściach Europy i świata, prognozowany jest dalszy dynamiczny, a wręcz wykładniczy wzrost działalności biur elastycznych w Warszawie.

Tabela 1. Powierzchnia biurowa w Warszawie - statystyki

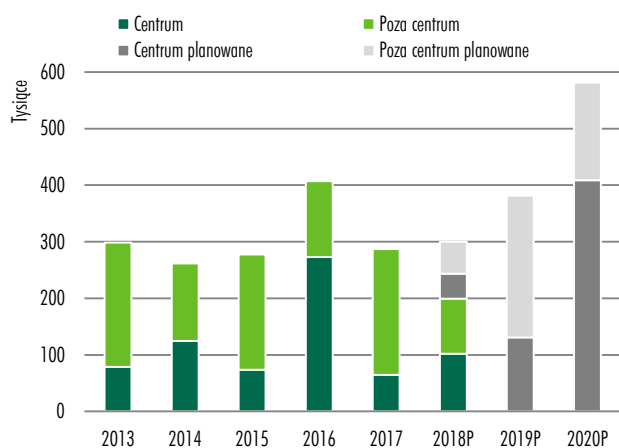
Podsumowanie	
Zasób powierzchni biurowej	5,411.100 m kw.
Nowa podaż w 2018 r.	173.500 m kw.
Prognozowana podaż w 2018 r.	270.400 m kw.
Powierzchnia biurowa w budowie	747.400 m kw.
Współczynnik pustostanów	11,1%
Poziom najmu w 2018 roku	425.700 m kw.

Źródło: CBRE, 2 kw. 2018

PODAŻ NA WARSZAWSKIM RYNKU BIUROWYM

Pod koniec pierwszej połowy 2018 roku, podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wyniosła **5,41 milionów m kw.** W pierwszych dwóch kwartałach oddano do użytkowania 15 projektów biurowych, które wniosły na rynek w stolicy **173.600 m kw.** Blisko **60%** nowo oddanej powierzchni znalazło się w Centrum, a ich współczynnik komercjalizacji wynosił **70%** już w dniu oddania do użytkowania. Jak dotąd największymi realizacjami w bieżącym roku były Proximo II na warszawskiej Woli oraz Equator IV, w Alejach Jerozolimskich. Oba budynki odpowiadają za ponad 40.000 m kw. nowej podaży.

Wykres 1. Podaż powierzchni biurowej w Warszawie ('000 m kw.) wg lokalizacji



Źródło: CBRE, 2 kw. 2018

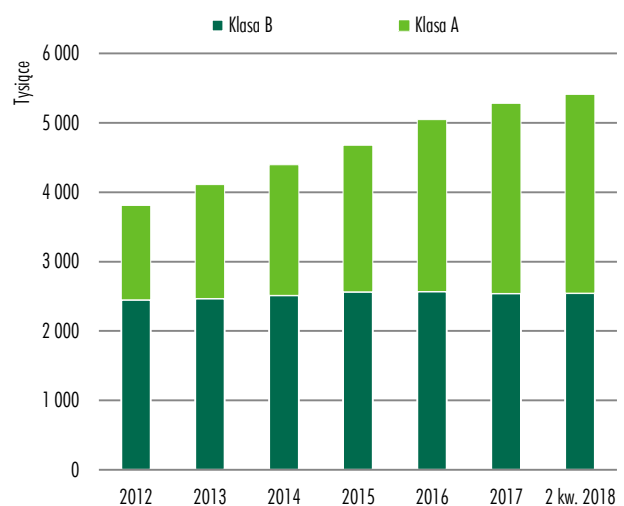
Podaż

W ostatnich latach obserwujemy powstanie nowego obszaru biznesowego w Warszawie, dla którego katalizatorem rozwoju stała się stacja metra Rondo Daszyńskiego. Do końca 2020 strefa bliskiej Woli zostanie powiększona o blisko **400.000 m kw.**, co stanowi około **60%** wzrost od stanu obecnego. Wielu deweloperów wstrzymuje swoje decyzje inwestycyjne w oczekiwaniu na reakcję rynku po roku 2020.

Nowoczesne budynki klasy A odpowiadają już za **53%** całkowitej podaży w Warszawie. Udział ten będzie rósł wraz z oddawaniem nowych projektów. Reagując na rosnące zapotrzebowanie na duże powierzchnie

biurowe ze strony obecnych jak i dużej liczby nowych najemców, na rynku pojawia się coraz więcej budynków oferujących ponad 10.000 m kw. Ich zasób do końca bieżącego roku przekroczy poziom **3,820.000 m kw.** Są one szczególnie popularne w Centrum Warszawy, gdzie współczynnik pustostanów dla dużych budynków wynosi **7,3%.**

Wykres 2. Podaż powierzchni biurowej w Warszawie wg klasy ('000 m kw.)



Źródło: CBRE, 2 kw. 2018

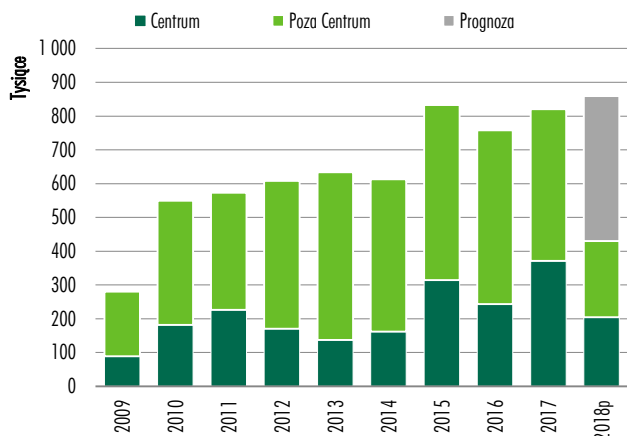
Absorpcja

Absorpcja na rynku w Warszawie osiągnęła rekordowy dla pierwszego półrocza poziom **190.300 m kw.**, przewyższając nawet najbardziej optymistyczne prognozy. Największym zainteresowaniem cieszą się obiekty oddane do użytkowania po 2013 roku. Dostępna w nich powierzchnia biurowa wynosi zaledwie 165.600 m kw., z czego jedynie 43.500 m kw. znajduje się w Centrum stolicy. Biorąc pod uwagę wyzwania na rynku pracy, wielu najemców wykorzystuje biuro jako narzędzie do przyciągania najlepszych pracowników. Dlatego też wielu najemców poszukuje obiektów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii metra, lub dużych węzłów komunikacyjnych. Stabilna sytuacja na rynku najmu pozwala oczekiwać równie wysokich poziomów absorpcji na koniec roku. Główne czynniki popytu pozostają niezmiennie: ekspansja obecnych najemców oraz napływ nowych inwestorów.

POPYT NA WARSZAWSKIM RYNKU BIUROWYM

Poziom najmu w Warszawie jest na ścieżce dynamicznego wzrostu od 2009 roku. Jego rekordowy poziom przypada na rok 2015, kiedy wyniósł 833.900 m kw. W pierwszej połowie 2018 roku aktywność najemców wyniosła **425.700 m kw.**, osiągając blisko połowę prognozowanego poziomu na koniec 2018 roku, którego przewidywany poziom wynosi 860.000 m kw. Ze względu na niską dostępność wolnych powierzchni w Centrum, większa część popytu (52%) zlokalizowana była poza Centrum. Obserwowany jest również rosnący popyt ze strony firm coworkingowych. Ten typ najmu staje się coraz bardziej popularny, a firmy z tego sektora odpowiadają obecnie za ponad **8%** całego zapotrzebowania na nowoczesną powierzchnię biurową w 2018 roku w Warszawie.

Wykres 3. Poziom najmu w Warszawie ('000 m kw.)



Źródło: CBRE, 2 kw. 2018

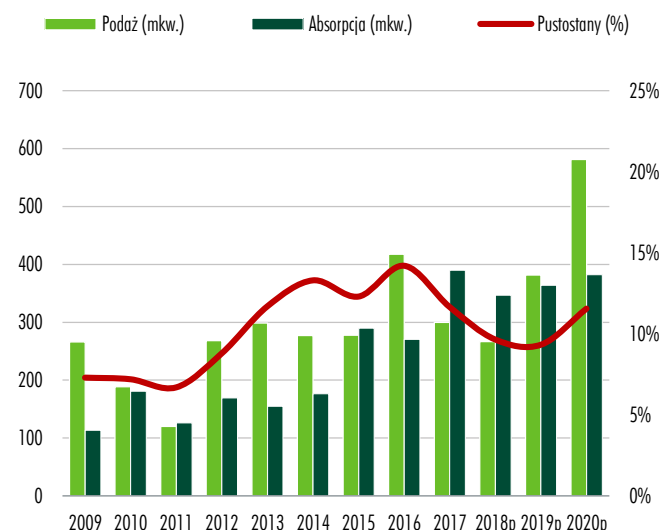
Najemcy

Popyt w Warszawie, w pierwszej połowie 2018 roku napędzany był w największej mierze przez najemców z sektora usług profesjonalnych (ponad 16% całej wynajętej powierzchni). Byli oni również najaktywniejsi w Centrum Warszawy, gdzie odpowiadali za ponad 21% popytu. Powierzchnia wynajmowana poza Centrum została zajęta głównie przez firmy działające w obszarze IT i nowych technologii oraz sektor bankowy, ubezpieczeniowy i inwestycyjny. Każdy z tych dwóch sektorów odpowiadał za **13%** zapotrzebowania na powierzchnię biurową poza Centrum. Ponadto, warto zwrócić uwagę na pojawienie się w Warszawie firmy WeWork, jednej z największych firm dostarczających współdzielone miejsca pracy na całym świecie.

Pustostany

Współczynnik pustostanów w Warszawie spadł w drugim kwartale 2018 roku do poziomu **11,1%** (spadek o 2.8 pp w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim). Dostępna powierzchnia biurowa zlokalizowana jest obecnie w **72%** poza Centrum Warszawy, gdzie współczynnik pustostanów wynosi **13,1%**. Znajduje się tam **416.000** dostępnych m kw. Współczynnik pustostanów na warszawskiej Woli pozostaje na relatywnie niskim poziomie **6,1%**, pomimo że strefa ta urosła najwięcej w pierwszym półroczu, bo aż o **42.100 m kw.** Najwyższy współczynnik pustostanów odnotowano w korytarzu Żwirki i Wigury oraz na Służewcu, w obu ponad **19%**, a najniższy w strefach Północ (**2%**) oraz Obrzeża Centrum Północ (**4%**). Strefa Służewiec odpowiada aż za 90% wolnej powierzchni na całym Mokotowie. Popularność budynków w tym miejscu jest silniej niż w innych dzielnicach Warszawy skorelowana z odległością od metra.

Wykres 4. Podaż, absorpcja i współczynnik pustostanów w Warszawie (m kw./%)



Źródło: CBRE, 2 kw. 2018

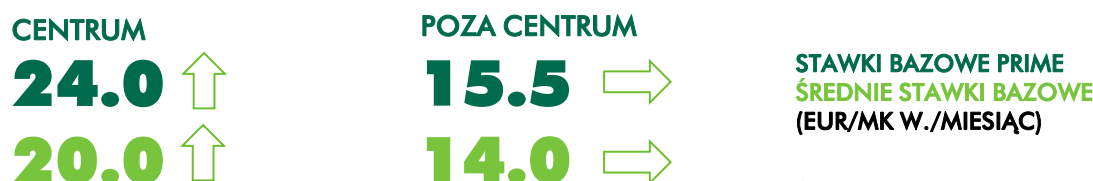
Na koniec 2 kw. 2018 roku średnia powierzchnia najmu w Centrum Warszawy osiągnęła poziom ponad 1.000 m kw., a średnia umowa dla całego rynku wyniosła 1.058 m kw. Oczekiwany jest dalszy wzrost zapotrzebowania na duże powierzchnie biurowe, powodujący wzrost wielkości średniej umowy najmu.

CZYNsze NA WARSZAWSKIM RYNKU BIUROWYM

Silny popyt, a także ograniczona podaż spowodowała przesunięcie przewagi rynkowej w stronę wynajmujących. Trend ten został szczególnie odnotowany w Centrum Warszawy. Spowodowało to wzrost zarówno średniego czynszu bazowego jak i efektywnego w Centrum, pierwszy raz od 2012 roku. Oczekiwana jest kontynuacja tego trendu aż do roku 2020, na kiedy planowane jest oddanie do użytkowania ponad 580.000 m kw.

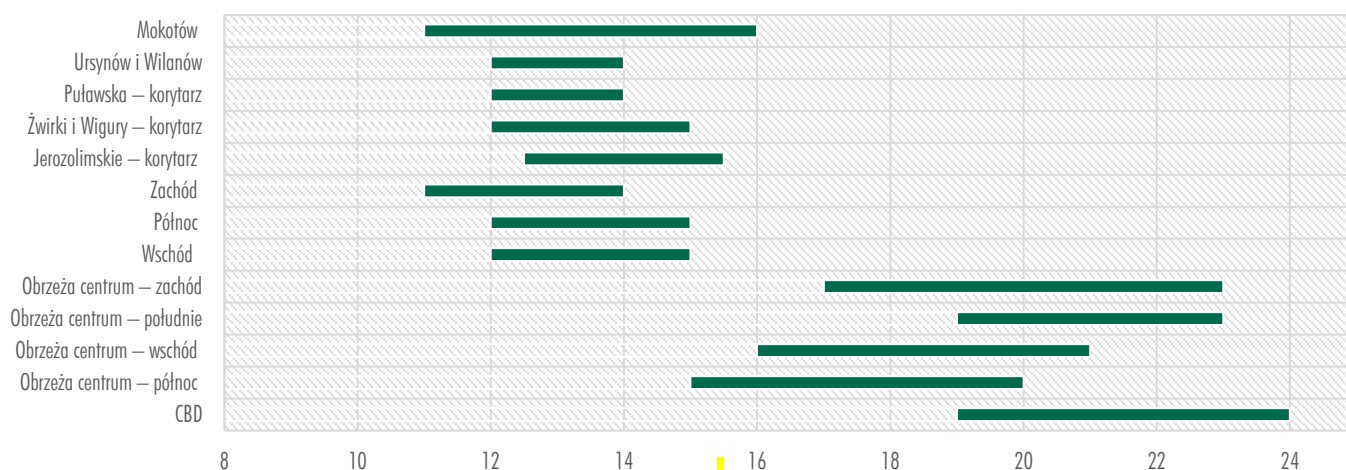
Centralny Obszar Biznesu pozostaje strefą o najwyższej stawce najmu, oscylującej między 19.00-24.00 EUR/m kw./miesiąc. Najniższe czynsze w Centrum można znaleźć w budynkach ze strefy Obrzeża Centrum – północ, gdzie czynsze bazowe zaczynają się od poziomu 15.00 EUR/m kw./miesiąc. W strefach poza Centrum najwyższe stawki osiągane są w strefach Mokotów oraz korytarz wzdłuż Al. Jerozolimskich w bezpośrednim sąsiedztwie Centrum.

Rysunek 1. Stawki czynszu w Warszawie



Źródło: CBRE, 2 kw. 2018

Wykres 4. Stawki czynszu w Warszawie w lokalizacji (EUR/m kw./miesiąc)



Źródło: CBRE, 2 kw. 2018

Tabela 2. Największe projekty biurowe w budowie

Planowane otwarcie	Strefa	Projekt	Deweloper	Powierzchnia (m kw.)
2020	COB	Varso	HB Reavis	142.000
2020	Obrzeża Centrum	The Warsaw Hub	Ghelamco	77.900
2019	Obrzeża Centrum	Mennica Legacy Tower	Golub GetHouse & Mennica Polska	60.800
2020	Obrzeża Centrum	Spinnaker	Ghelamco	55.000
2020	Obrzeża Centrum	Generation Park Y	Skanska Property Poland	41.200
2020	Obrzeża Centrum	Skyliner	Karimpol	38.600
2020	Obrzeża Centrum	ArtN	Capital Park	37.100
2020	COB	Widok Tower	S+B	32.100
2020	Służewiec	DSV HQ	DSV	30.000

Źródło: CBRE, 2 kw. 2018

CBRE USŁUGI DLA SEKTORA BIUROWEGO

Lukasz Kałedkiewicz

Senior Director

Head of Office Sector

Advisory & Transactions

+48 501 501 586

lukasz.kaledkiewicz@cbre.com

RESEARCH AND CONSULTANCY

Piotr Pikiewicz

+48 785 830 192

piotr.pikiewicz@cbre.com

INVESTMENT PROPERTIES

Sean Doyle

+48 500 070 744

sean.doyle@cbre.com

ASSET SERVICES

Sebastian Biedrzycki

+48 608 658 474

sebastian.biedrzycki@cbre.com

LEASING

Mikołaj Sznajder

+48 695 271 379

mikolaj.sznajder@cbre.com

VALUATION ADVISORY

Maciej Wójcikiewicz

+48 501 746 503

maciej.wojcikiewicz@cbre.com

PROJECT & COST MANAGEMENT

Artur Pakuła

+48 667 725 852

artur.pakula@cbre.com

Żeby dowiedzieć się więcej odwiedź stronę internetową Global Research Gateway pod adresem:

www.cbre.com/researchgateway, inne strony CBRE dostępne pod adresem www.officego.pl lub www.industrialgo.pl.



CBRE RESEARCH

Disclaimer: CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą ze źródeł, które uważa za wiarygodne, jakkolwiek prawdziwość informacji nie została przez CBRE zweryfikowana i związku z tym CBRE nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje te są prawdziwe. Jakiegokolwiek przewidywania, opinie, założenia, oszacowania zawarte w raportach zostały podane jedynie dla przykładu i nie odzwierciedlają aktualnej ani przyszłej sytuacji na rynku. Ani CBRE ani jakiegokolwiek jej reprezentant, lub pracownik CBRE nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakiegokolwiek sposób raportów w całości lub w części.